

Allegato A 1 - DESCRIZIONE DEI TERRENI IN VENDITA Codice 20C/68 e 69

1 Localizzazione dei terreni

Provincia Caserta Comune Pietravairano
 Denominazione fondo Pietrosa

2 Dati catastali

Comune censuario	Foglio	Partt.	Qualità	Classe	Superficie Ha.	R.D. €	R.A. €
Pietravairano	19	29 AA	Seminativo	2	0,0500	2,58	1,55
Pietravairano	19	29 AB	Fabbricato Rurale		0,0060		
Pietravairano	19	5021	Seminativo	3	1,4104	58,27	40,06
Pietravairano	19	5022	Seminativo	3	6,7353	278,28	191,32
Pietravairano	19	202	Fabbricato rurale		0,0762		
Pietravairano	19	201	Seminativo	3	3,9868	164,72	113,25
Pietravairano	19	243	Seminativo	3	4,2853	177,05	121,72
TOTALE					16,5500	680,90	467,90

3 Ripartizione per qualità di coltura

Catastale	Superficie Ha.	Attuale	Superficie Ha.
Seminativo	16,4678	Seminativo	15,4000
Fabbricato Rurale	0,0822	Tare e Fabbricati	1,1500
TOTALE	16,5500	TOTALE	16,5500

4 Caratteristiche fisiche prevalenti

Altitudine 120 m.s.l.m.
 Configurazione irregolare
 Giacitura pianeggiante
 Esposizione prevalente nessuna
 Numero corpi fondiari unico
 Natura agro-geologica dei terreni alluvionale
 Granulometria medio impasto
 Grado di fertilità buono
 Sistemazione del terreno naturale

5 Tipo di accesso e viabilità aziendale

Partendo da Pietravairano si percorre per km 3 la Strada Comunale "San Felice" che fiancheggia il lato est dell'azienda in esame. Il fondo è delimitato a nord dalla S.S. Telese-Caianello dalla quale comunque non è possibile accedere direttamente in azienda.

Lo stato di transitabilità generale delle strade che portano all'azienda è buono. Distanze da: Caserta 46 Km circa, da Pietravairano (comune di appartenenza) 3 Km. La viabilità interna è adeguata alle dimensioni dell'azienda ed in buono stato di manutenzione.

6 Disponibilità di acqua per uso irriguo

Il fondo dispone di acqua per uso irriguo, proveniente da Consorzio di Bonifica Piedimonte Matese Alifano e da n. 2 pozzi, ubicati sul mappale 5022.

7 Fabbricati

1. Fabbricato uso abitazione: trattasi di una struttura sviluppata su tre livelli con muratura e in pilastri di cemento armato e parte in colonne di pietra tufacea, solai in latero-cemento, tamponatura in tufo e tetto a due falde in tavelle con copertura catramata priva di tegole. Il piano terra, non rifinito e con pavimentazione in battuto di cemento, è composto da cantina con porta in metallo e deposito macchine agricole, aperto su tre lati. Il primo piano, al quale si accede mediante scala interna in cemento armato, è composto da una camera da letto, un vano soggiorno-cucina con annesso ripostiglio. I rivestimenti interni sono: pavimento in ceramica, pareti intonacate con pittura lavabile, porte in legno, infissi in alluminio anodizzato con vetri a doppia camera ed esternamente tapparelle in plastica tranne che per la zona cucina dove è presente una persiana in alluminio. Il piano si completa con un balcone piastrellato che si sviluppa lungo il lato nord-ovest dell'edificio. Il secondo piano mansardato, risulta allo stato grezzo (scheletro) caratterizzato da pavimento in battuto di cemento e assenza di infissi. L'intera struttura non presenta rifiniture esterne (facciata non intonacata e copertura priva di tegole). Le condizioni del fabbricato sono così riassumibili: piano terra in buono stato strutturale ed in discreto stato d'uso e manutenzione; piano primo in buono stato strutturale nonché di uso e manutenzione; secondo piano incompleto con falda in laterizi in cattive condizioni.

2. Fabbricato uso abitazione sviluppato su due livelli e posto parallelamente alla precedente struttura sopra descritta. Trattasi di manufatto realizzato con muratura portante in colonne di pietra tufacea, e tamponatura parte in laterizi e parte in tufo, solaio in latero-cemento e tetto a due falde in tavelle con sovrastante copertura in tegole marsigliesi. Il piano terra destinato a magazzino e ricovero attrezzature agricole si presenta pavimentato in cemento con tamponatura su tre lati e tramezzature interne realizzate parte in tavelle e parte in tufo. Il primo piano a cui si accede mediante scala esterna in cemento si compone di due camere da letto ed un vano soggiorno-cucina oltre un terrazzo esterno ottenuto a partire dal solaio della porzione sud-est del magazzino. I rivestimenti interni sono: pavimento in ceramica, pareti intonacate con pittura lavabile, porte in legno, infissi in alluminio anodizzato con vetri a doppia camera e persiane in ferro.

Le rifiniture esterne sono caratterizzate da facciate intonacate di vecchia realizzazione. Le condizioni del fabbricato sono così riassumibili: piano terra in buono stato strutturale ed in mediocre stato d'uso e manutenzione; piano primo in buono stato strutturale nonché di uso e manutenzione.

3. Ex tettoia-fienile attualmente destinata a ricovero bestiame. La struttura è realizzata in travi di ferro con muretti perimetrali in blocchetti di cemento di 1 metro in altezza e copertura in onduline di lamiera. Il tutto si presenta in cattive condizioni.

4. Porcilaia non accatastata. Il manufatto risulta realizzato parte in blocchi di tufo e parte in mattoni di cemento mentre la pavimentazione è in battuto di cemento. La copertura risulta parte in lamiera su travetti in ferro e parte in tegole su assi in legno. La porcilaia è costituita da n. 3 box ciascuno costituito da zona ricovero e paddock esterno. Mediocre è lo stato d'uso e manutenzione.

5. Stalla-Tettoia per allevamento bestiame a stabulazione libera. L'opera si presenta aperta sui 4 lati realizzata con travi di ferro e copertura in onduline di lamiera. La stessa si caratterizza per la presenza di una corsia centrale di alimentazione in battuto di cemento e due zone di stabulazione con pavimento in terra battuta. L'intera struttura si presenta in mediocri condizioni generali

6. Sala mungitura, annessa alla tettoia-stalla. Trattasi di struttura aperta su un solo lato, realizzata in blocchi di tufo con copertura in lamiera e pavimento in battuto di cemento. Mediocre è lo stato d'uso del fabbricato, mentre pessime appaiono le condizioni strutturali dell'opera che presenta evidenti crepe e dissesti sui muri portanti. Per i fabbricati descritti sono necessarie attività di accatastamento e regolarizzazione.

8 **Colture arboree**

Coltura	Varietà	Superficie HA	Età	Forma di allevamento	Sesto di impianto	Stato vegeto produttivo
assenti						
		0,00				

9 **Opere irrigue**

Nessuna

10 **Altre opere**

nessuna

11 **Dotazioni aziendali**

Energia elettrica ed acqua per uso domestico

12 **Servitù attive e passive**

Nessuna

13 **Indirizzi produttivi prevalenti della zona e dei terreni da riassegnare**

orticolo-cerealicolo-foraggero ad uso zootecnico

14 **Prezzo complessivo ed unitario di vendita comprensivo di maggiorazioni e spese fisse, oltre le spese di rogito**

complessivo € 474.735,08 unitario € 28.684,90

15 **Descrizione stato della procedura di rilascio**

in corso

16 **Iscrizioni ipotecarie**

1) Ipoteca legale iscritta il 14/4/2005 in favore di Gest Line Spa Sede in Napoli ; 2) Ipoteca legale iscritta il 23/11/2004 in favore di GestLine Spa con sede in Napoli; 3) Ipoteca legale iscritta il 3/3/2009 in favore di Equitalia Polis Spa con sede in Napoli.

17 **Azioni di pignoramento giudiziale**

